

UCHWAŁA NR XXX/185/2000
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 24 października 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej.

Na podstawie art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r., Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) w wykonaniu uchwały Nr XV/112/99 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 30 listopada 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do projektowanej obwodnicy miasta (drogi wojewódzkiej nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej uchwala się co następuje:

Rozdział 1 - Zakres obowiązywania planu

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do projektowanej obwodnicy miasta Buku (drogi wojewódzkiej nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej.
2. Plan o którym mowa w ust.1 obejmuje obszar położony w południowo-zachodniej części miasta Buku, którego granice wyznaczają następujące linie:
 - 1) od wschodu - ulica Dworcowa,
 - 2) od południa - strumyk „Trupina”,
 - 3) od zachodu - granica administracyjna miasta,
 - 4) od północy - granica osiedla domków jednorodzinnych (rejon ulic Czarnieckiego i Powstańców Wielkopolskich).
3. Granice planu są wyznaczone graficznie na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz nieuciążliwych usług komercyjnych z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
2. ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, infrastruktury i ekologii.

§ 3

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,

- 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny infrastruktury,
- 5) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
- 6) szczególnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) orientacyjne linie rozgraniczające,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy nieciągłej,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) linie wydzielające działek,
 - 6) granice stref lokalnych ograniczeń lub utrudnień dla inwestowania i zagospodarowania to jest:
 - a) ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych – otulina układu staromiejskiego ulicy Dworcowej (strefa B),
 - b) ochrony krajobrazu (strefa K),
 - c) od uciążliwości tras komunikacyjnych,
 - d) od uciążliwości oczyszczalni ścieków,
 - 7) oznaczenie podstawowego przeznaczenia terenów - np. MN/...,
 - 8) oznaczenie dopuszczalnego przeznaczenia terenów – np. .../U,
 - 9) oznaczenie terenów tras i ulic,
 - 10) oznaczenie klasyfikacji funkcjonalnej ulic, ciągów pieszych i spacerowych,
 - 11) oznaczenie miejsc włączenia się do układu komunikacyjnego,
 - 12) oznaczenie terenów urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 13) oznaczenie usytuowania cieków wodnych,
 - 14) oznaczenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatyczny lub informacyjny.

§ 5

Przebieg linii rozgraniczających projektowanych ulic może być uściślony w trybie opracowania dla nich danych technicznych.

§ 6

1. Dla wszystkich form zabudowy należy stosować przepisy prawa zawarte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 146 z późniejszymi zmianami).
2. Obowiązuje nakaz wykonywania badań gruntowo - wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

Rozdział 2 – Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

§ 7

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buku (drogi wojew. Nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej” w granicach określonych w § 1 uchwały,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) **obowiązujących liniach zabudowy nieciągłej** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce, linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand, występujących poza obrys budynku nie więcej niż 1,0 m z zachowaniem odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami,
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy lub ciągu pieszego,
- 7) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej, najwyższej krawędzi dachu,
- 8) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć te tereny, na których inwestowanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków publicznych,
- 9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi komercyjne bezpośrednio związane z obsługą zespołu zabudowy mieszkaniowej,
- 10) **usługach ponad lokalnych** - należy przez to rozumieć usługi komercyjne przeznaczone dla mieszkańców miasta,
- 11) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć świadczenie działalności usługowej, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych w rozumieniu Europejskiej Klasyfikacji Działalności (EKD),
- 12) **minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych i niezabudowanych powierzchni, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki.

§ 8

1. Plan wyznacza:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej o niskiej intensywności z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług komercyjnych o charakterze podstawowym, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 2) tereny nieuciążliwych usług komercyjnych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem U/M,
- 3) tereny usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego,

- turystyki, obsługi technicznej i komunikacji, biur, instytucji finansowych i innych usług bytowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UC**,
- 4) tereny zieleni parkowej z usługami sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/US**,
 - 5) tereny zieleni izolacyjnej z parkingami, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI/KS**,
 - 6) tereny urządzeń infrastruktury energetycznej, oznaczone na rysunku symbolem **EE**,
 - 7) tereny tras i ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **KU**,
 - 8) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:
 - a) **KUG** – ulica główna,
 - b) **KUZ** – ulica zbiorcza,
 - c) **KUL** – ulica lokalna,
 - d) **KUD** – ulica dojazdowa,
 - e) **KUDs** – ulica dojazdowa bez przelotu,
 - f) **KR** – ścieżka rowerowa,
 - g) **KX** – ciągi piesze i spacerowe.

Rozdział 3 – Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowisk: przyrodniczego i kulturowego

§ 9

W zakresie środowiska przyrodniczego plan ustala:

- 1) ochronę trwałych użytków zielonych,
- 2) ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż istniejącego cieków wodnych stanowiącego południową granicę planu,
- 3) ograniczone przekształcanie środowiska przyrodniczego tylko dla potrzeb zieleni z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, na terenach ZP/US.

§ 10

1. Plan wyznacza obszary zagrożone uciążliwością tras komunikacyjnych w których:
 - 1) zakazuje sytuowania usług: zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 2) zakazuje sytuowania mieszkalnictwa rodzinnego,
2. Plan wyznacza zasięgi obszarów opisanych w ust. 1:
 - 1) – 50,0 m od zewnętrznego krawężnika jezdni dla ulicy głównej (KUG), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) – 30,0 m od zewnętrznego krawężnika jezdni dla ulicy zbiorczej (KUZ), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 11

1. W zakresie środowiska kulturowego plan ustala:
 - 1) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków usytuowanych przy ulicy Dworcowej Nr 53 i Nr 55,
 - 2) strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) strefę „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych – otulina układu staromiejskiego ulicy Dworcowej,
 - b) strefę „K” ochrony krajobrazu.
2. Plan ustala, w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania, obowiązek uzgadniania przez inwestora wszelkich prac remontowych dotyczących samego obiektu jak i najbliższego jego otoczenia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 12

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne, ekstensywne o intensywności do 30 mieszkań/ ha, z ukształtowaniem pierzei od strony ulic lokalnych i dojazdowych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu: nieprzekraczalnej linii zabudowy projektowanej oraz obowiązującej linii zabudowy nieciągłej.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się nieuciążliwe usługi komercyjne o charakterze podstawowym oraz nieuciążliwe rzemiosło o charakterze usługowym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością jej przekształceń poprzez modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
 - 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, w tym bliźniaczej,
 - 3) preferuje się minimalne szerokości działek:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 11,0 m,
 - 4) preferuje się minimalne wielkości działek:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 600,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 300,0 m²,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość projektowanej i przekształcanej zabudowy na 2,5 kondygnacji nie więcej niż 10,0 m.,
 - 6) obowiązuje wymóg zharmonizowania wyglądu zespołu zabudowy poprzez:
 - a) ujednolicenie kolorystyki elewacji - preferuje się barwy jasne,
 - b) realizację zabudowy z dachami kalenicowymi,
 - c) zastosowanie ujednoliconego kolorystycznie pokrycia dachowego – preferuje się kolor czerwony,
 - d) ujednolicenie formy i kolorystyki stolarki i ślusarki,
 - e) ujednolicenie formy ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
 - 7) ustala się docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - 8) miejsca postojowo - garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać na działce własnej w ilości 2 miejsca/ 1 domek,
 - 9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
 - 10) dla obiektów zabytkowych wymienionych w § 11 ust. 1 pkt. 1 obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 .
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by projektowane funkcje usługowe nie zajmowały łącznie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na terenie działki,
 - 3) miejsca postojowe dla funkcji usługowych należy przewidzieć na terenie działki własnej wg wskaźnika 30 miejsc/ 1000 m² p. u.,
 - 4) ustala się obowiązek ochrony funkcji mieszkaniowej przed skutkami działalności usługowej.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) dopuszcza się realizację tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - 2) zakazuje się lokalizowania usług mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla środowiska,
 - 3) zakazuje się lokalizowania usług zaliczanych do grupy inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - 4) ustala się nakaz realizacji nowej zieleni przy projektowanej zabudowie;
 - a) w strefach uciążliwości od ulic jako zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej,
 - b) jako zieleni ogrodowej - przydomowej,
 - 5) ustala się obowiązek zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
 - 6) nakazuje się zapewnienie miejsca na posesji na pojemniki na odpady i surowce wtórne,
 - 7) nakazuje się ogrzewanie projektowanych budynków z ekologicznych źródeł ciepła.

§ 13

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC, ustala się usługi komercyjne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, turystyki, obsługi technicznej i komunikacji, biur, instytucji finansowych i innych usług z zakresu bytowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) preferuje się realizację usług o charakterze ponad lokalnym – II i III stopnia obsługi,
 - 2) dopuszcza się usługi podstawowe – I stopnia obsługi,
 - 3) dla projektowanych i przebudowywanych obiektów ustala się maksymalną wysokość 10m
 - 4) obowiązuje wymóg zharmonizowania wyglądu zespołu zabudowy usługowej,
 - 5) ustala się docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) miejsca postojowo - garażowe dla obiektów usługowo – handlowych należy przewidywać na terenie działek własnych wg wskaźnika 30 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej budynków, dla gastronomii 26 stanowisk/ 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych zaś od krawężnika jezdni ulicy głównej 20,0 m , zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu .
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizowania usług mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla środowiska,
 - 2) zakazuje się lokalizowania usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej,
 - 3) ustala się nakaz realizacji nowej zieleni:
 - a) jako towarzyszącej projektowanej zabudowie usługowej,
 - b) na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową,
 - c) jako izolacyjnej w strefie przyulicznej,
 - 4) ustala się obowiązek zachowania minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
 - 5) nakazuje się zapewnienie miejsca na posesji na pojemniki na odpady i surowce wtórne.

§ 14

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/M**, ustala się funkcje usługowo – handlowe i gastronomii.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) preferuje się realizację usług o charakterze podstawowym - I stopnia obsługi,
 - 2) dopuszcza się usługi ponad lokalne – II stopnia obsługi,
 - 3) dla projektowanych i przebudowywanych obiektów ustala się maksymalną wysokość 10m
 - 4) obowiązuje wymóg zharmonizowania wyglądu projektowanej zabudowy z otoczeniem ulicy Dworcowej,
 - 5) ustala się docelowo konieczność podłączenia projektowanej zabudowy do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) miejsca postojowo - garażowe dla obiektów usługowo – handlowych należy przewidywać na terenie działek własnych wg wskaźnika 30 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej budynków, dla gastronomii 26 stanowisk/ 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych, 10,0 m od ulicy głównej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu .
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by projektowane funkcje mieszkaniowe nie zajmowały łącznie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na terenie działki.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/M**, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizowania usług mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla środowiska,
 - 2) zakazuje się lokalizowania usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej,
 - 3) ustala się nakaz realizacji nowej zieleni:
 - a) jako towarzyszącej projektowanej zabudowie,
 - b) jako izolacyjnej w strefie przyulicznej,
 - 4) ustala się obowiązek zachowania minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej terenu działki brutto,
 - 5) nakazuje się zapewnienie miejsca na każdej posesji na pojemniki na odpady i surowce wtórne.

§ 15

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI/KS**, ustala się zielen izolacyjną urządzonej w strefie uciążliwości komunikacyjnej.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji parkingów - stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej (EE).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazuje się obsadzenie zielenią o zróżnicowanej wysokości terenów stref przyulicznych i zespołów parkingów,
 - 2) adaptuje się istniejącą zielen wysoką i niską.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 jest:
 - a) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, by projektowane parkingi nie zajmowały łącznie więcej niż 40% powierzchni brutto terenu.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI/KS**, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizowania innych funkcji poza wymienionymi w ust. 2,
 - 2) nakazuje się ochronę i konserwację istniejących drzew i krzewów,
 - 3) nakazuje się realizację nowej zieleni,
 - 4) ustala się obowiązek zachowania minimum 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

§ 16

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US**, ustala się zieleń parkową urządzoną.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się usługi ponad lokalne z zakresu sportu i rekreacji oraz urządzone ciągi spacerowe i rowerowe, zapewniające dostęp do urządzeń sportowych i zespołów zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) adaptuje się istniejącą szatę roślinną, ukształtowanie terenu i naturalny układ wodny,
 - 2) nakazuje się uzupełnienie nasadzeń nowych gatunków zieleni wysokiej i niskiej na podstawie projektu specjalistycznego zagospodarowania terenu.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by projektowane usługi nie zajmowały łącznie więcej niż 30% powierzchni brutto terenu.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US**, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizowania innych funkcji poza wymienionymi w ust. 2,
 - 2) nakazuje się ochronę i konserwację istniejących drzew, krzewów i cieków wodnych
 - 3) nakazuje się realizację nowej zieleni,
 - 4) ustala się obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

Rozdział 5 - Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 17

Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic i zasady obsługi komunikacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18

1. Plan ustala podstawowy, zewnętrzny układ komunikacji, obsługujący teren objęty opracowaniem.
2. W skład podstawowego, zewnętrznego układu komunikacyjnego wchodzi:
 - 1) obwodnica miasta Buku – ulica główna, oznaczona symbolem KUG,
 - 2) ulica Grodziska – ulica zbiorcza, oznaczona symbolem 1KUZ,
 - 3) ulica Czarnieckiego – ulica lokalna, oznaczona symbolem 1KUL,
 - 4) ulica Dworcowa – docelowo ulica lokalna, oznaczona symbolem 2KUZ/KUL.

3. Plan określa powiązanie terenu objętego opracowaniem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowania:
 - 1) obwodnicy miasta Buku – ulicy głównej (KUG) z ulicą Grodziską (1KUZ),
 - 2) obwodnicy miasta Buku – ulicy głównej (KUG) z ulicą Dworcową (2KUZ/KUL).

§ 19

1. Plan ustala układ komunikacyjny wewnętrzny, który tworzą:
 - 1) ulica lokalna (Czarneckiego), oznaczona na rysunku symbolem 1KUL,
 - 2) ulica dojazdowa (projektowana), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUD,
 - 3) ulica dojazdowa (Lipowa), oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUD,
 - 4) ulice dojazdowe bez przełotu, oznaczone na rysunku symbolami 3-8KUDs.
2. Plan ustala komunikację pieszą, która obejmuje:
 - 1) ciągi piesze (chodniki) i przejścia piesze, wydzielone w ulicach,
 - 2) ciągi piesze i aleje spacerowe wyznaczone na terenach zieleni.
3. Plan ustala komunikację rowerową:
 - 1) w liniach rozgraniczających ulic,
 - 2) dopuszczenie ruchu rowerowego na terenach zieleni.
4. Plan wskazuje miejsca włączenia się do układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem strzałek na rysunku planu.

§ 20

1. Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe dla terenów w granicach planu:
 - 1) dla funkcji usługowo-handlowych itp. minimum 30 stanowisk/ 1000 m² p. u.
 - 2) dla gastronomii 26 stanowisk/ 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 3) dla funkcji mieszkaniowych:
 - a) 2 miejsca parkingowe na domek lub segment dla budynków jednorodzinnych,
 - b) 1,5 miejsca parkingowego/ 1 mieszkanie,
 - 4) dla terenów zieleni z usługami sportu i rekreacji 16 stanowisk/ 100 użytkowników.
2. Plan wyznacza tereny lokalizacji parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych w zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (ZI/KS).

§ 21

Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowy komunikacji kołowej na obszarze planu:

- 1) obwodnica miasta Buku, oznaczona na rysunku planu symbolem KUG, stanowi ulicę główną o szerokości 35,0 m w liniach rozgraniczających i 7,5 m jezdni,
- 2) ulica Grodziska, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUZ, stanowi ulicę zbiorczą o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających i 7,0 m jezdni,
- 3) ulica Dworcowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUZ/KUL, stanowi docelowo ulicę lokalną o szerokości 17,0 – 18,0 m w liniach rozgraniczających i 7,0 m jezdni,
- 4) projektowana kontynuacja ulicy Czarneckiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUL, stanowi ulicę lokalną o szerokości 13,0 m w liniach rozgraniczających i 6,0 m jezdni,
- 5) ulica projektowana, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUD, stanowi ulicę dojazdową o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i 6,0 m jezdni,
- 6) kontynuacja ulicy Lipowej z istniejącą infrastrukturą techniczną, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUD, stanowi ulicę dojazdową o szerokości 18,0 - 20,0 m w liniach rozgraniczających i 6,0 m jezdni,
- 7) ulice projektowane, oznaczone na rysunku planu symbolami 3KUDs, 4KUDs, 5KUDs, 6KUDs, 7KUDs, 8KUDs, stanowią ulice dojazdowe bez przełotu o szerokości 10,0 m w orientacyjnych liniach rozgraniczających i 5,5 m jezdni,

- 8) przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających może ulec korekcie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5,
- 9) docelowo, realizację ulicy projektowanej 8KUDs, jako wewnętrznej za zgodą wszystkich właścicieli nieruchomości.

Rozdział 6 - Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 22

1. Plan ustala obsługę projektowanej i przekształcanej zabudowy z miejskich systemów infrastruktury technicznej.
2. Plan ustala zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się prowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 2, poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

§ 23

W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zaopatrzenia na wodę dla projektowanej i przekształcanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 2) lokalizację projektowanej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) obowiązek opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla terenów projektowanej zabudowy i zaopiniowania jej w Miejskich Wodociągach i Kanalizacji.

§ 24

W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) docelowo - skanalizowanie obszaru planu z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 2) docelowo - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 3) lokalizację projektowanych kanałów ściekowych i kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających projektowanych ulic,
- 4) obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla terenów projektowanej zabudowy i zaopiniowania jej w Miejskich Wodociągach i Kanalizacji,
- 5) do czasu objęcia obszaru planu systemem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 25

W zakresie zaopatrzenia terenu w energię elektryczną plan ustala:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru planu z istniejącej miejskiej sieci kablowej 15 kV zasilanej z GPZ "Buk",
- 3) rezerwy terenu pod rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe linie kablowe 15 kV i 0,4 kV prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zm.),
- 4) rezerwy terenu dla realizacji dwóch nowych stacji transformatorowych 15 /0,4 kV, typu kompaktowego, zlokalizowanych na wydzielonych działkach w strefie oddziaływania ulicy głównej na terenie funkcjonalnym ZI/KS, oznaczonych na rysunku planu symbolem EE, zgodnie z w/w ustawą,

- 5) oświetlenie terenów publicznych poprzez rozbudowę istniejących sieci w rozumieniu w/w ustawy,
- 6) projektowane linie 15 kV zasilające stacje transformatorowe 15/0,4 kV w wykonaniu kablowym,
- 7) projektowane linie 0,4 kV do zasilania obszaru planu w technologii kablowej,
- 8) docelowo – zkablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn,
- 9) zakaz lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 26

W zakresie zaopatrzenia terenu w gaz plan ustala:

- 1) docelowo - pokrycie zapotrzebowania na gaz z projektowanej sieci gazowej do celów komunalno - bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnego ogrzewania dla projektowanej i przekształcanej zabudowy,
- 2) rezerwy terenu dla realizacji projektowanych przyłączy i nowych, gazowych sieci rozbiorczych położonych w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zm.).

§ 27

1. W zakresie zaopatrzenia terenu w ciepło plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne - alternatywnie:
 - 1) z projektowanej sieci ciepłej,
 - 2) z projektowanej sieci gazowej,
 - 3) z projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - 4) z lokalnego źródła ciepła tylko i wyłącznie na paliwo ekologiczne,
 - 5) możliwość wyboru źródła ciepła z opisanych w pkt. 1- 4 po ich realizacji,
 - 6) rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy położonych w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).
2. W ramach modernizowanych instalacji, sukcesywną wymianę istniejących kotłowni opalanych węglem na opalane paliwem ekologicznym.

§ 28

W zakresie systemu telekomunikacyjnego plan ustala:

- 1) obsługę terenu objętego planem przez koncesjonowanych operatorów,
- 2) rezerwy terenu pod lokalizację nowych kabli kanalizacji telefonicznej w liniach rozgraniczających ulic, dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami),
- 3) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych na obszarze planu.

§ 29

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- 1) unieszkodliwianie odpadów poza terenem planu,
- 2) obsługę w zakresie wywożenia odpadów przez koncesjonowane firmy.

Rozdział 7 - Przepisy końcowe

§ 30

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

- 1) Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej z wzrostem wartości nieruchomości, określa się na poziomie 30% dla terenów przeznaczonych pod:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne o niskiej intensywności z usługami (MN/U),
 - b) zabudowę usługowo – mieszkaniową (U/M),
 - c) usługi komercyjne (UC).
- 2) Dla pozostałych terenów ustala się wysokość stawki procentowej na poziomie 0%.

§ 31

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Buku, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/181/93 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 21 października 1993 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 1 z dnia 19 stycznia 1994 roku poz. 6), w granicach określonych w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 32

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 5,0747 ha w tym:

- 1) za zgodą Wojewody Wielkopolskiego teren o powierzchni 1,6001 ha,
- 2) za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej 3,3708 ha, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do uchwały.

§ 33

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, która stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 34

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§ 35

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Buk

mgr Andrzej Lebiotkowski

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXX/185/2000
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 24 października 2000 r.**

W dniu 30 listopada 1999 r. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła Uchwałę NR XV/112/99 w sprawie: przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do projektowanej obwodnicy miasta (drogi wojewódzkiej nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w dniu 15.12.1999 r. (zdjęte z tablicy w dniu 20.01.2000 r.) oraz opublikowane w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 23.XII.1999 r. .

O przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono Wojewodę Wielkopolskiego, Zarząd Województwa Wielkopolskiego, Zarząd Powiatu Poznańskiego oraz inne instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania planów.

Wnioski jakie wpłynęły zostały przekazane projektantom planu w celu uwzględnienia ich w projekcie planu.

Projekt planu został przesłany do uzgodnienia i zaopiniowania w dniu 20.03.2000r. oraz uzyskał on pozytywne opinie i uzgodnienia od wszystkich instytucji.

07.09.2000 r. Zarząd Miasta i Gminy Buk na swym posiedzeniu stwierdził zgodność projektu planu ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk*.

W dniu 09.06.2000 r wywieszono na tablicy ogłoszeń Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą skutków wpływu planu na środowisko oraz opublikowano Komunikat w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 14 czerwca 2000 r..

O wyłożeniu projektu planu poinformowano również właścicieli terenów objętych planem. W dniu 11.07.2000 r wpłynął zarzut Pana Grzegorza Szwarca na postanowienia planu. Zarzut został rozpatrzony i odrzucony na sesji Rady Miasta i Gminy Buk w dniu 29 sierpnia 2000 r. Uchwałą Nr XXVIII/177/2000.

Pan Grzegorz Szwarc na w/w Uchwałę nie wniósł skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

O terminie sesji, na której podjęta zostanie Uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do obwodnicy miasta Buk (drogi woj. nr 307) na odcinku od ulicy Dworcowej do ulicy Grodziskiej, powiadomiono poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy w Urzędzie Miasta i Gminy Buk oraz publikację Komunikatu w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 11 października 2000 r. .

KIEROWNIK REFERATU
Budownictwa i Gospodarki Komunalnej
mgr inż. Bernard Nowaczyk